

An den Stiftungsrat

## **UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien**

c/o Bratschi AG, Zweigniederlassung Bern  
Bollwerk 15  
3011 Bern

**Bericht über die prüferische Durchsicht (Review) des Halbjahresrap-  
ports zum Stammvermögen der UTILITA Anlagestiftung für gemein-  
nützige Immobilien und zum Anlagevermögen der Anlagegruppe  
"Gemeinnützige Immobilien Schweiz" in Anlehnung an Swiss GAAP  
FER per 31. März 2020**

(umfassend die Zeitperiode vom 01.10.2019 - 31.03.2020)

19. Mai 2020

## BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

An den Stiftungsrat der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Bern

Auftragsgemäss haben wir eine Review des Halbjahresrapports zum Stammvermögen der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien und das Anlagevermögen der Anlagegruppe "Gemeinnützige Immobilien Schweiz" (Seiten 5 - 9) in Anlehnung an die Bewertungs- und Darstellungsvorschriften von Swiss GAAP FER ("Halbjahresrapport") für die Periode vom 1. Oktober 2019 bis 31. März 2020 vorgenommen.

Für den Halbjahresrapport ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Halbjahresrapport abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 "Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen". Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Halbjahresrapport erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die den Halbjahresrapport zugrundeliegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Halbjahresrapport kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien in Anlehnung an die Bewertungs- und Darstellungsvorschriften von Swiss GAAP FER vermittelt.

Bern, 19. Mai 2020

BDO AG

Matthias Hildebrandt  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Thomas Bigler  
dipl. Wirtschaftsprüferin

Beilage  
Halbjahresrapport

# HALBJAHRESRAPPORT

per 31. März 2020

# 19/20

MEIN ZUHAUSE, MEINE ZUKUNFT



ANLAGESTIFTUNG  
FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

**utilita**



# INHALTVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG ZUM HALBJAHRESBERICHT 19/20	3
ORGANE	3
STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN	4
ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE «GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ»	6
KENNZAHLEN	8

# VORBEMERKUNG ZUM HALBJAHRESBERICHT 19/20

## Bericht der Revisionsstelle

Die vorliegende Halbjahresabschluss wurde von der Revisionsstelle nicht auditiert.

Die Vermögens- und Erfolgsrechnungen wurden in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung, der technischen Stiftungsführung (Ernst & Young AG, Bern), sowie die Zentrale Buchführung (Huwiler Services AG, Ostermundigen) durchgeführt und konsolidiert.

## Geschäftsjahr 18/19, Halbjahresbericht 19/20

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vergleichbarkeit der Vorjahresbeträge in Betracht gezogen werden muss, dass das Geschäftsjahr 18/19 12 Monate und die vorliegende Halbjahresberichtsperiode (01.10.19 - 31.03.20) 6 Monate dauerte.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlegerzahl sich durch eine Fusionierung von 2 bestehenden Anlegern von 26 auf 25 verringert hat. Der Rückgang an Ansprüchen ist auf ein separates Ereignis zurückzuführen, bei dem ein Anleger aus Allokationsgründen seine Anspruchsanzahl reduzieren musste.

Die Bewertung erfolgt gemäss Art. 41 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Die Bewertung von direkt gehaltenen Immobilien (Aktiven) richtet sich nach Art. 4 Ziff. VI Bst. a bis d des Stiftungsreglements und bleibt unverändert.

## ORGANE

Stiftungsrat	<b>Philippe Sauthier</b> , Präsident, Vevey <b>Ulrich Keusen</b> , Bern <b>Dr. Prof. Markus Schmidiger</b> , Baar
Anlagekommission	<b>Philippe Sauthier</b> , Präsident, Vevey <b>Ulrich Keusen</b> , Bern <b>Dr. Prof. Markus Schmidiger</b> , Baar
Geschäftsführung	<b>Utilita Management GmbH</b> , Bern <b>Jürg Capol</b> , Geschäftsleiter, Rolle <b>Benoît Grenon</b> , CFO, Lausanne <b>Adrian Ackermann</b> , Verantwortlicher Entwicklung und Akquisition, Luzern <b>Ernst &amp; Young AG</b> , technische Stiftungsführung, Bern <b>Huwiler Services AG</b> , zentrales Rechnungswesen, Ostermundigen
Schätzungsexperten	<b>Pascal Marazzi-de Lima</b> , Wüest Partner AG, Zürich <b>Andreas Häni</b> , Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>BDO AG</b> , Bern
Depotbank	<b>Banque Cantonale Vaudoise BCV</b> , Lausanne

# STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	01.10.2019 - 31.03.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	114'885	58'021
Forderungen Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	-	0
Übrige Forderungen	-	150'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	25'696	-
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>140'581</b>	<b>208'021</b>
Beteiligungen	1'000	1'000
<b>Total Aktiven</b>	<b>141'581</b>	<b>209'021</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	11'630	5'615
Verbindlichkeiten Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	5'074	3'407
Langfristige Verbindlichkeiten Utilita Management GmbH	-	-
Passive Rechnungsabgrenzung	19'117	96'595
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>35'821</b>	<b>105'617</b>
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	2'356	3'404
Gewinnvortrag	3'404	-
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>105'760</b>	<b>103'404</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>141'581</b>	<b>209'021</b>
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	25'446	-67'190
Übriger Ertrag	-	150'000
<b>Total Ertrag</b>	<b>25'446</b>	<b>82'810</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe und Anlegerversammlung	-20'812	-48'404
Aufwand Revisionsstelle	-9'649	-2'404
übriger Verwaltungsaufwand	2'432	-24'519
Gebühren Aufsichtsbehörde	5'532	-3'473
Finanzaufwand	-593	-606
<b>Total Aufwand</b>	<b>-23'090</b>	<b>-79'406</b>
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>2'356</b>	<b>3'404</b>

# ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE «GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ»

## ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

Valoren-Nummer 35781736 – ISIN CH0357817367 - Bloomberg Ticker ULAFGIS SW

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	01.10.2019 - 31.03.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Umlaufvermögen	2'526'431	10'598'329
Flüssige Mittel	2'198'290	9'991'100
Kurzfristige Forderungen	119'186	231'612
Heizkosten/Nebenkosten	243'844	311'088
Wertberichtigung Forderungen	-46'594	-13'191
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11'706	77'720
Anlagevermögen	87'885'609	73'736'842
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	31'033'141	23'236'842
Fertige Bauten (inkl. Land)	56'852'467	50'500'000
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>90'412'039</b>	<b>84'335'172</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital	12'060'949	12'725'408
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	264'368	327'982
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'428'328	737'896
Passive Rechnungsabgrenzungen	298'280	1'440'384
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-	-
Hypothek (Kurzfristig)	-	1'600'000
Hypothek (Langfristig)	9'335'000	7'905'000
Rückstellungen	33'026	2'700
Latente Steuern	701'947	711'445
<b>Nettovermögen</b>	<b>78'351'090</b>	<b>71'609'764</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	68'700	68'700
Veränderungen in der Berichtsperiode	5'794	-
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	74'494	68'700
Kapitalwert je Anspruch	1'041.08	1'022.52
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	10.70	19.84
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'051.78	1'042.35
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'051.78	1'042.35
<b>Veränderungs des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode	71'609'764	70'247'025
Zeichnungen	9'279'739	-
Rücknahmen	-3'335'520	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	797'107	1'362'739
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	78'351'090	71'609'764

ERFOLGSRECHNUNG	01.10.2019	01.10.2018-
	- 31.03.2020	30.09.2019
	CHF	CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>1'120'351</b>	<b>1'671'609</b>
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgliederte Nebenkosten)	1'195'745	1'740'758
Minderertrag Leerstand	-75'395	-69'149
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-77'968</b>	<b>-108'701</b>
Instandhaltung	-77'968	-108'701
Instandsetzung	-	-
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-104'182</b>	<b>-189'241</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-32'141	-17'193
Versicherungen	-12'994	-30'709
Bewirtschaftungshonorare	-35'762	-72'853
Vermietungs- und Insertionskosten	-6'434	-5'659
Steuern und Abgaben	-16'851	-62'827
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>938'201</b>	<b>1'373'668</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1</b>	<b>757</b>
Aktivzinsen	1	757
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-90'364</b>	<b>-82'293</b>
Hypothekarzinsen	-54'927	-30'295
Sonstige Passivzinsen	-12'500	-22'967
Übriger Finanzierungsaufwand	-22'936	-29'031
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-162'987</b>	<b>-374'611</b>
Geschäftsführungshonorar	-75'508	-359'671
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-25'446	67'190
Schätzungsaufwand	-1'820	-32'958
Revisionsaufwand	-15'969	-26'436
Übriger Verwaltungsaufwand	-44'245	-22'736
<b>Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen</b>	<b>11'572</b>	-
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	57'859	-
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-46'287	-
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	-	-
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	-	-
Ausrichtung laufender Erträge der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
<b>Nettoertrag der Berichtsperiode</b>	<b>696'423</b>	<b>917'520</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>696'423</b>	<b>917'520</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>100'685</b>	<b>445'219</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	91'186	542'707
Veränderungen latente Steuern	9'498	-97'488
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>797'107</b>	<b>1'362'739</b>

# KENNZAHLEN

01.10.2019 - 31.03.2020

	01.10.2019 - 31.03.2020	01.10.2018 - 30.09.2019
<b>VERMÖGENSRECHNUNG</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Gesamtvermögen (GAV)	90'412'039	84'335'172
Marktwert aller Immobilien	87'885'609	73'736'842
Fremdfinanzierungsquote	10.62%	12.89%
Nettovermögen (NAV)	78'351'090	71'609'764
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'051.78	1'042.35
Anzahl Ansprüche im Umlauf	74'494	68'700
Anzahl Anleger	25	26
<b>RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN*</b>		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	-	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)	2.06%	1.94%
Ausschüttungsquote**	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.19%	59.81%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)	0.61%	0.72%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)	0.71%	0.79%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.06%	1.94%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.04%	1.85%
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Realisierter Erfolg	797'107	917'520
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	696'423	1'362'739
Soll-Mietertrag (netto)	1'195'745	1'740'758
Mietausfallquote	6.31%	3.97%

\* Hochrechnung auf 12 Monate

\*\* Thesauriert

## Anlagevermögen Immobilien

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsdauer	Gebäudeversicherungswert	„wertvermehrenden“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL / Baurechtsertrag	Ertrag IST / Baurechtszins	
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>	<b>Total</b>												
	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	ausstehende Kosten	aufgelaufene Kosten	geplante Anlagekosten bei Fertigstellung	erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr (30.09.2021)	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL	Ertrag IST	Leerstände %
<b>Angefangene Bauten (inkl. Land)</b>	1257	Bardonnex (GE)	Ch. d'Archamps 20-22	02.11.2018	01.03.19-31.03.21	8 287 650	16 217 350	24 505 000	24 781 872	3.72%	1 141 800 <sup>1)</sup>		
	1219	Vernier (GE)	Ch. de Croissant 14-16	21.02.2019	01.02.19-31.03.21	9 121 209	14 815 791	23 937 000	25 180 168	3.52%	1 087 336 <sup>1)</sup>		
	<b>Total</b>					<b>17 408 859</b>	<b>31 033 141</b>	<b>48 442 000</b>	<b>49 962 040</b>		<b>2 229 136</b>		
	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäudeversicherungswert	„wertvermehrenden“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL	Ertrag IST	Leerstände %
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>	1800	Vevey (VD)	Gilamont	15.11.2017	2006	7 089 159		8 957 521	9 540 000	3.52%	201 880	199 750	1.06%
	2000	Neuchâtel (NE)	Vy d'Etra	01.06.2018	1987	9 875 000		10 595 585	11 840 000	3.52%	253 714	223 364	11.96%
	9050	Appenzell (AI)	St. Antonstrasse 9-15	01.07.2018	1995	8 237 000		13 789 238	14 410 000	3.82%	336 619	322 884	4.08%
	3302	Moosseedorf (BE)	Bühlweg 8	01.07.2019	1972	3 490 000		4 877 941	5 080 000	3.72%	111 651	111 075	0.52%
	3671	Herbligen (BE)	Haubenstrasse 2	01.07.2019	2009	8 790 000		9 620 622	9 630 000	3.82%	211 626	183 022	13.52%
	6234	Kulmerau (LU)	Hausgasse 13-17	01.01.2020	1986-1992	2 904 000		2 080 900	2 150 000	3.92%	35 450	35 450	0.00%
	1510	Moudon (VD)	Château-Sec 39-41	01.01.2020	1994	3 729 643		4 177 914	4 200 000	3.92%	44 805	44 805	0.00%
	<b>Total</b>					<b>44 114 802</b>		<b>54 099 721</b>	<b>56 850 000</b>	<b>n/a</b>	<b>1 195 745</b>	<b>1 120 351</b>	<b>6.31%</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>Total</b>							<b>102 541 721</b>	<b>106 812 040</b>	<b>n/a</b>			

1) staatlich geplante SOLL und IST Erträge per Fertigstellung der Immobilien in Bau

**COPYRIGHT**

UTILITA Anlagestiftung für  
gemeinnützige Immobilien

©2018

[www.utilita.ch](http://www.utilita.ch)